PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Windsor

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : printemps 2008

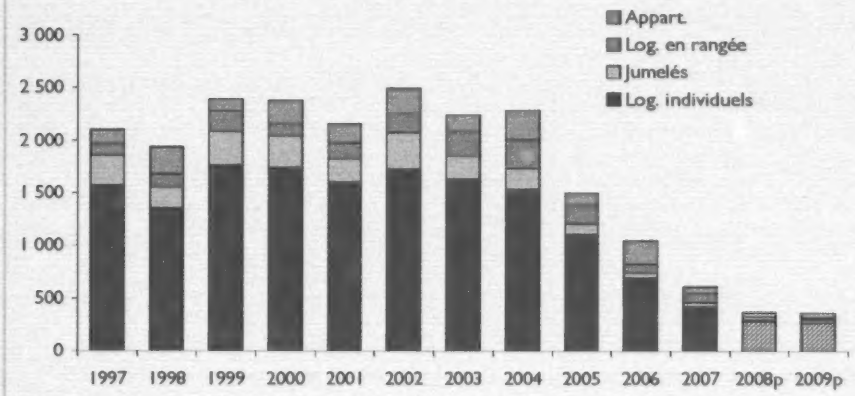
Marché du neuf

La demande baisse dans toutes les catégories d'habitations

En 2008, la construction résidentielle dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor touchera son niveau le plus bas depuis 1984. Le nombre de mises en chantier d'habitations diminuera de près de 40 % en regard de celui atteint en 2007 pour s'établir à environ 400. La demande d'habitations neuves s'essoufflera dans toutes les catégories de logements. Cette année, les constructeurs couleront les fondations de 280 maisons individuelles : il s'agira là d'un repli de 38 % en glissement annuel. Sous l'effet conjugué de la faiblesse du marché du travail, des prix élevés des logements

Figure 1

Les mises en chantier d'habitation diminueront



Source : SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**
La demande baisse dans toutes les catégories d'habitations

2 **Marché de la revente**
Ralentissement de l'activité sur le marché de la revente en 2008

3 **Tendances économiques**
Repli de la croissance de l'emploi
Les taux hypothécaires demeureront relativement stables

6 **Resumé des previsions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

neufs et du choix accru sur le marché de la revente, la demande sur le marché du neuf poursuivra sa descente en 2008 et en 2009.

Dans la RMR de Windsor, le prix moyen des logements neufs restera de loin supérieur à celui des logements existants. L'Indice des prix des logements neufs (IPLN), qui mesure l'évolution du prix des habitations neuves comparables sur le plan de la construction et des terrains, est essentiellement demeuré inchangé, tandis que le prix moyen des maisons individuelles sur le marché du neuf s'est accru de plus de 22 % au cours des deux dernières années. Cela signifie que les constructeurs ont concentré leurs efforts à répondre à la demande des acheteurs prêts à dépenser davantage pour obtenir une meilleure qualité et ayant la capacité de le faire. Les marchés à créneaux, tels que ceux du haut de gamme (logements de plus de 300 000 $) seront encore actifs et feront grimper le prix moyen à 315 000 $ cette année.

Le niveau des stocks de maisons individuelles achevées et non vendues s'est affermi après avoir bondi à la fin de 2006. Au milieu des années 1990, bien des constructeurs avaient accumulé des stocks considérables de logements neufs, de sorte que le nombre de maisons individuelles invendues en stock s'est élevé jusqu'à 165 unités pendant certains mois dans la RMR de Windsor. C'est pourquoi les constructeurs ont surveillé de près le niveau des stocks durant les années qui ont suivi. Cependant, le volume de logements achevés et non vendus était stable à la fin du premier trimestre de 2008. Il se situait à environ 58 maisons individuelles, un niveau qui atténuera la pression sur le marché, mais qui ne représente pas un excès.

Très peu d'unités locatives seront construites, car Windsor détient le taux d'inoccupation le plus élevé du pays. De même, peu de logements en copropriété seront mis en chantier vu la demande négligeable, qui est attribuable à la concurrence livrée par le marché de la revente. À Windsor, la vigueur du dollar canadien a atténué en partie la demande provenant des acheteurs américains à la recherche d'appartements en copropriété haut de gamme bâtis en bordure de la rivière. Les promoteurs reportent l'achèvement des unités en construction tant qu'elles ne se seront pas vendues et offrent des mesures incitatives à l'intention des acheteurs.

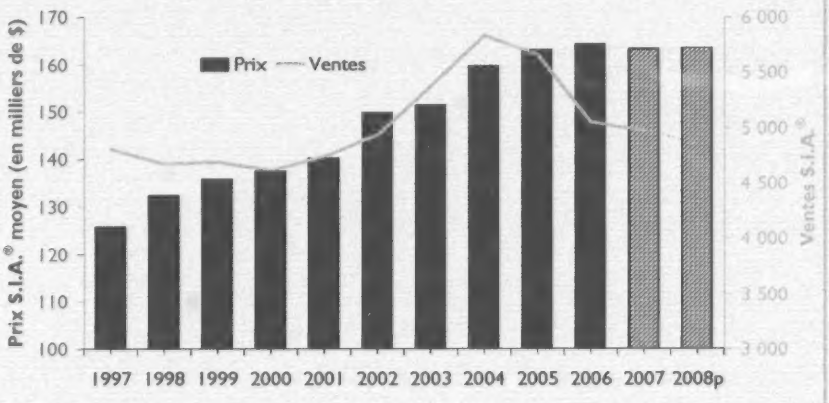
Marché de la revente

Ralentissement de l'activité sur le marché de la revente en 2008

Après avoir culminé en 2005, l'activité sur le marché de la revente de Windsor-Essex continuera de fléchir en 2008 et en 2009. Les ventes réalisées par l'entremise de la chambre immobilière de Windsor-Essex régresseront de 3 % d'une année à l'autre pour se chiffrer à 4 850. La baisse sera limitée par les taux hypothécaires exceptionnellement bas et les prix avantageux des logements existants. La RMR de Windsor compte parmi les plus abordables du Sud de l'Ontario. Dans la RMR de Windsor, le rapport existant entre le revenu nécessaire[1] pour assumer les charges hypothécaires[2] liées à une propriété

Figure 2

Logements existants : prix stationnaires



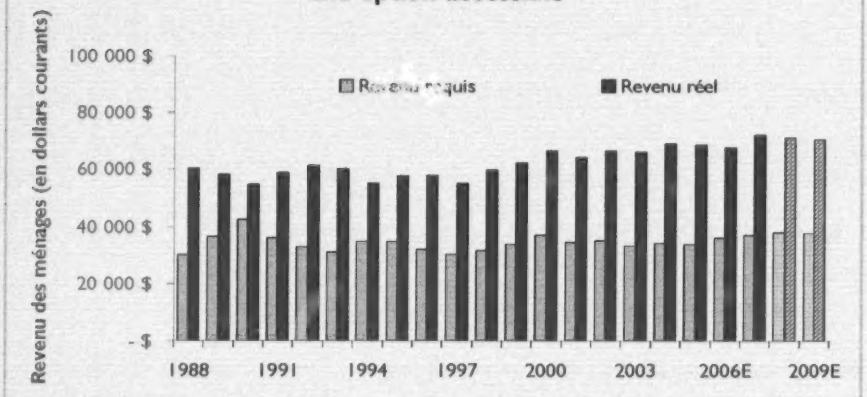
Sources : chambre immobilière de Windsor-Essex, prévisions de la SCHL

[1] Pour calculer le revenu nécessaire, on divise les charges hypothécaires par 0,32 (le rapport d'amortissement brut de la dette).

[2] En supposant qu'un acheteur verse une mise de fonds de 25 %, en considérant un amortissement sur 25 ans et en utilisant la moyenne des taux fixes à cinq ans affichés pour établir les charges hypothécaires.

Figure 3

L'acquisition d'une propriété résidentielle à Windsor : une option accessible



Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI

de prix moyen et le revenu réel moyen des ménages propriétaires est nettement inférieur à celui des collectivités voisines. Comme le démontre le tableau ci-dessous, le rapport a été relativement stable dans la région de Windsor pendant un certain nombre d'années.

Le nombre de nouvelles inscriptions, qui constitue une mesure de l'offre, sera encore élevé en 2008. Par contre, il accusera une baisse de moins de 2 % en glissement annuel pour s'établir à 11 500, chiffre légèrement inférieur à celui atteint en 2007. En 2006, le volume de nouvelles inscriptions a atteint un sommet. Comme la croissance des prix des logements existants était supérieure à l'inflation, bien des propriétaires-occupants ont mis leur logement en vente.

Les conditions sur le marché sont évaluées à l'aide du rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI)[3]. Depuis qu'il a culminé en 2002, ce rapport enregistre une tendance à la baisse. Comme l'offre sera supérieure à la demande en 2008, le RVNI s'établira en moyenne à moins de 44 % et le marché de la revente de Windsor-Essex devrait favoriser les acheteurs. En raison du ralentissement observé sur ce marché au cours des dernières années, le prix de vente moyen des logements existants va diminuer. En 2007, il a régressé de 1 % pour se fixer à 163 215 $. En 2008, il devrait rester inchangé pour se situer à 163 500 $, tandis qu'on s'attend à ce qu'il baisse de 1 000 $ en 2009.

À Windsor, le taux d'inoccupation moyen a atteint 12,8 % en octobre 2007 et on s'attend à ce qu'il demeure élevé en 2008. La hausse du taux de chômage chez les jeunes, les résidents qui quittent la région pour trouver du travail ailleurs et la concurrence des logements pour propriétaires-occupants comptent parmi les facteurs qui expliquent le taux d'inoccupation élevé. En octobre 2008, le loyer moyen des appartements de deux chambres devrait atteindre 775 $, somme de seulement 9 % inférieure aux charges de remboursement hypothécaire pour une maison de prix S.I.A.® moyen située dans la région de Windsor-Essex.

Tendances économiques

Repli de la croissance de l'emploi

L'emploi constitue l'un des piliers de la demande de logements. En 2008, on prévoit que l'emploi va progresser d'un peu moins de 2 % dans la RMR de Windsor, pour s'établir à 161 000. En 2009, 1 000 autres emplois y seront créés, car on entamera la construction d'un deuxième poste frontalier, d'une valeur de 1,2 milliard de dollars. C'est en 2007 que la région a été la plus durement touchée par les pertes d'emplois, qui se sont chiffrées à plus de 7 000. La faiblesse continue de l'économie aux États-Unis et la vigueur du dollar canadien nuisent encore aux secteurs de la fabrication et du tourisme. Cette conjoncture a donc eu une incidence négative sur le niveau de confiance des consommateurs de la région. En novembre 2007, le nombre de faillites personnelles a atteint un sommet inégalé en 20 ans.

La région délaisse le secteur de la fabrication, sur lequel elle a longtemps misé, pour adopter une

[3] Dans la région de Windsor-Essex, un RVNI inférieur à 45 % indique que le marché est favorable aux acheteurs, alors qu'un RVNI oscillant entre 45 et 55 % est caractéristique d'un marché équilibré. Dans un marché acheteur, les prix fléchissent, tandis que dans un marché équilibré, la progression des prix suit l'évolution du taux d'inflation.

Figure 4

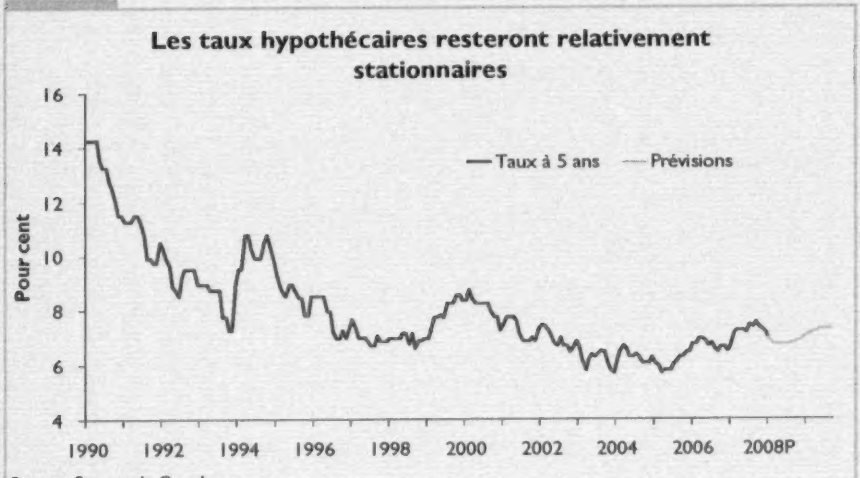
Sources : Statistique Canada (Enquête sur la population active), prévisions de la SCHL

économie davantage diversifiée et axée sur le savoir, mais cette transition prendra un certain temps. Les récentes allocations budgétaires, d'un total de 315 M$, accordées par le gouvernement fédéral pour le programme universitaire en matière de recherche et d'innovation automobile seront profitables à la région de Windsor. Plusieurs secteurs d'activité, dont le commerce de détail, les soins de santé, l'assistance sociale et les services d'enseignement, ont commencé à monter des signes de redressement.

En revanche, Windsor s'est classée première dans la catégorie des petites villes d'avenir en Amérique du Nord (villes dont la population se situe entre 101 000 et 500 000 habitants). Windsor est arrivée au quatrième rang au chapitre des villes ayant le meilleur potentiel économique. À moyen terme, c'est-à-dire dans les 18 à 24 prochains mois, les secteurs des services et du tourisme connaîtront le début d'une reprise, car le nouvel hôtel, le centre des congrès et la salle de spectacle de la région affichent complet. La réouverture de l'usine Ford Essex signifie un investissement de 170 M$ et le recyclage de près de 600 travailleurs mis à pied. Dans cette usine modernisée, on y fabriquera des pièces et y construira plus tard un nouveau moteur. Grâce à cette usine, les consommateurs, qui étaient de plus en plus pessimistes, reprendront confiance.

Dans la RMR de Windsor, la migration nette a récemment touché un creux en 2006, période durant laquelle 1 500 personnes ont quitté la région et période où l'économie s'est affaiblie et le taux de chômage a commencé à grimper. Compte tenu de l'arrivée constante de migrants internationaux dans la région de Windsor et d'une diminution de l'émigration interprovinciale, le solde migratoire devrait atteindre 400 migrants en 2008, puis se chiffrer à 700 en 2009.

Figure 5



Source : Banque du Canada

Les taux hypothécaires demeureront relativement stables

Durant les quatre premiers mois de 2008, les taux hypothécaires affichés ont diminué d'environ 50 points de base. À la fin avril, ils étaient cependant supérieurs de 30 à 35 points aux taux relevés durant la période correspondante de 2007. Selon les prévisions, ils régresseront légèrement tout au long de l'année pour s'établir entre 25 et 50 points de leurs niveaux actuels. En 2009, ils remonteront quelque peu au fil des mois. Tant pour cette année que pour l'an prochain, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,50 et 7,50 %, et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 6,75 et 7,50 %.

Resumé des prévisions
RMR de Windsor
Printemps 2008

	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	5 661	5 047	4 987	4 850	-3	4 800	-1
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	11 297	11 802	11 718	11 500	-2	0	n/a
Prix moyens S.I.A.® ($)	163 001	164 123	163 215	163 500	0	162 500	-1
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 110	692	417	280	-33	270	-4
Logements collectifs	386	353	197	88	-55	90	2
Jumelés	96	50	48	18	-63	24	33
Maisons en rangée	182	90	83	30	-64	28	-7
Appartements	108	213	66	40	-39	38	-5
Tous types de logement confondus	1 496	1 045	614	368	-40	360	-2
Prix moyen ($)							
Logements individuels	234 959	252 302	285 819	315 000	10	0	n/a
Prix médian ($)							
Logements individuels	189 900	210 470	259 000	280 000	8	0	n/a
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	2,9	-0,1	-2,1	-2,0	-	0,5	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	10,3	10,4	12,8	11,5	-1,3	8,8	-2,7
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	780	774	773	773	-	780	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5,80	6,30	7,35	6,95	-0,40	6,83	-0,12
Taux hypothécaires à 5 ans	6,30	6,45	7,54	7,01	-0,53	6,97	-0,04
Nombre annuel d'emplois	161 300	165 100	158 400	160 500	1	161 500	1
Croissance de l'emploi (%)	-0,4	2,4	-4,1	1,3	-	0,6	-
Taux de chômage (%)	7,9	9,0	9,3	8,9	-	8,9	-
Migration nette [1]	-1 199	-1 499	-1 000	400		700	-

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Abonnez-vous dès aujourd'hui au bulletin électronique Info-COLLECTIFS de la SCHL

Notre bulletin électronique trimestriel vous donne accès à une foule de renseignements portant sur une variété de sujets qui concernent les logements collectifs. Il traite notamment de l'évolution du marché et de la recherche sur l'habitation, et présente les dernières nouvelles sur nos produits d'assurance prêt hypothécaire pour les logements collectifs.

64337_2008_B01